

# 審 査 書

(仮称) ヨコハマポートサイド A-3 街区開発計画に係る環境影響評価準備書及び環境影響評価書に関する横浜市環境影響評価条例第 23 条第 1 項に規定する環境保全の見地からの意見は、次のとおりである。

横浜市長 中 田 宏

## 第 1 対象事業

### 1 事業者の名称及び所在地

名 称：三菱倉庫株式会社

代表者：取締役社長 番 尚志

所在地：東京都中央区日本橋一丁目 19 番 1 号

### 2 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称) ヨコハマポートサイド A-3 街区開発計画

種 類：高層建築物の建設

### 3 事業実施区域

横浜市神奈川区金港町 1 番地

## 第 2 審査意見

### 1 全般的事項

(仮称) ヨコハマポートサイド A-3 街区開発計画 (以下「本事業」という。) は、三菱倉庫株式会社 (以下「事業者」という。) が横浜市神奈川区金港町 1 番地 (以下「計画地」という。) に、高層建築物を建設するもので、横浜市環境影響評価条例に規定する対象事業である。

本事業は、横浜駅に近接したヨコハマポートサイド地区 A-3 街区に地区の玄関口にふさわしい開発計画として、商業・業務・住宅複合施設を供給するとともに、歩行者デッキの整備、ウォーターフロント・プロムナードによる景観の形成等により、街づくりに寄与しようとするものである。

事業内容は、主要用途が共同住宅 (住宅棟)、店舗 (商業棟)、事務所 (業務棟) で、敷地面積が約 19,271 m<sup>2</sup>、延床面積が約 174,000 m<sup>2</sup>、建築物高さが住宅棟約 150m、

業務棟約 150m、商業棟約 31mとなっている。

周辺の状況は、ヨコハマポートサイド地区のまちづくりのコンセプトを「アート&デザインの街」とし、昭和 63 年に企業地権者で構成される「街づくり協議会」を設立、平成 2 年に「ヨコハマポートサイド地区再開発地区計画」を都市計画決定した。その後、街区ごとの整備計画の熟度にあわせ、地区計画を変更し整備が進められている。

計画地は、現在、商業施設等の駐車場及びみなとみらい地区、山下公園方面へ向かう「シーバス」の乗船場として利用されている。なお、今後も同様な機能が継続される。計画地の南側は、新田間川をはさんで商業施設があり、東側は栄本町線に面し、西側は国道 1 号および首都高速横羽線が、さらに横浜駅が近接している。都市計画で定めた用途地域は、工業地域となっている。

事業実施にあたっては、事業内容及び地域の特性を考慮し、評価書において実施するとされた環境保全のための措置のほか、次に示す事項について配慮されたい。

## 2 個別的事項について

### (1) 対象事業の計画内容について

ア 本事業の工事中及び供用については、計画地周辺の商業施設の駐車場に來場する車両に、工事関係車両や本事業の施設駐車場に來場する車両が加わることから、土曜日や休日に交通混雑が予想される。このため、車両の交通について、関係機関と協議し、計画地内に入出入りする車両を分散化するなど誘導を検討し実施すること。

イ 住宅棟の室内環境については、揮発性有機化合物対策等を検討し実施すること。

ウ 横浜駅方面の歩行者動線、特に金港町交差点における車両と歩行者の交錯があることから、交通混雑の解消、交通安全の確保について、関係機関と協議し、歩行者と車両の分離を検討し実施すること。

### (2) 環境影響評価項目について

#### ア 工事中

##### (ア) 土壌汚染

汚染土壌の処理処分については、最終処分量等について把握し記録すること。

##### (イ) 騒音

業務棟の建設は、計画地内の住宅棟の居住開始後に行われるため、工事に伴う騒音が直接影響するとともに周辺ビル等に反射することにより影響を大き

くするおそれがある。したがって施工計画を事前に住民に周知徹底するとともに、より一層の低騒音機械を採用し適切な工程管理を行うこと。

(ウ) 地盤沈下

建築物の基礎工法と土留め等の施工に際しては、地盤変動が生じないように適切な工程管理を行うとともに計測管理等を適切に行い安全施工に努めること。

(エ) 廃棄物・発生土

建設副産物については、リサイクルを推進し、数値目標を設定するなど資源化・減量化を図ること。

(オ) その他

掘削等の工事については、新田間川の護岸保護のため関係機関と協議するとともに計測管理等を適切に行い安全施工に努めること。

イ 供用時

(ア) 大気汚染

- a 新たに発生集中する自動車交通量による大気汚染に配慮し、計画地内の建物の外壁に光触媒タイルを採用すること。
- b 計画地内の住宅棟は、熱源施設や駐車場の排気口に近接しているので、ダウンウォッシュの影響も考慮して、排気口の向きや排出速度等を検討すること。
- c 金港町交差点付近の周辺環境保全の観点から、関係機関と協議し、計画地に入出入りする車両について分散化させるなど誘導を検討し実施すること。

(イ) 騒音

- a 計画地内の住宅棟は、熱源施設や駐車場の排気口に近接しているので、排気口からの騒音について、適切な消音対策を講じること。
- b 計画地内の住宅については、栄本町線の道路交通騒音による影響を軽減する措置を講じること。

(ウ) 悪臭

飲食店等から排気される臭気については、歩行者や居住者等に配慮して、脱臭対策を講じること。

(エ) 電波障害

財団法人ケーブルシティ横浜が障害対策等を実施することとしているが、事業者においても問い合わせ窓口を設置すること。

(オ) 日照障害

計画地は、地区計画で商業地域と同様な土地利用が認められているが、周辺住民に対し、事業実施に伴う影響について、説明するとともにできるだけ影響の軽減に努めること。

(カ) 風害

計画地内を通行する歩行者の風環境について、事業実施に先立ち十分検討し保全対策を講じること。

(キ) 廃棄物

施設利用者によるごみの散乱を防止するため、ヨコハマポートサイド地区の美化活動等をより一層推進し、周辺環境の保全に努めること。

(ク) 景観

a 圧迫感を軽減するための色彩や形状等の検討について、専門家の意見を聴取し実施すること。

b 緑化計画の樹種の選定等にあたっては、船からの景観などに配慮し、専門家の意見を聴取すること。

(3) 環境影響配慮項目について

ア 工事中

(ア) 熱帯雨林の減少につながる熱帯木材の使用

熱帯木材の使用を極力抑制するため、代替材料への転換を推進するとともに合理的・効率的に使用に努めること。

イ 供用時

(ア) 温室効果物質

建物の熱負荷の抑制、自然エネルギーの利用、設備システムの高効率化など温室効果物質の発生を低減すること。

## ■補足資料一覧

- ・ 準備書に対する意見書の概要及び事業者の見解
- ・ 大気汚染（光触媒）について
- ・ 土壌汚染について
- ・ 土壌汚染（汚染土壌の処理・処分先）について
- ・ 土壌調査について
- ・ 地域社会（交通量）について
- ・ 景観（圧迫感）について
- ・ 山留め工事について
- ・ 環境影響評価準備書からの変更事項について